

NOVACIÓN MODIFICATIVA DEL CONTRATO nº 7214001146

ENTRE

METRO DE MADRID, S.A.

Y

SABA APARCAMIENTOS, S.A.

En Madrid, a 19 de mayo de 2025.

## REUNIDOS

De una parte, **D. Ignacio Vázquez**, en nombre y representación de **METRO DE MADRID, S.A.**, (en lo sucesivo METRO), con NIF: A-28001352 y domicilio social en Madrid, Avenida de Asturias 4 (Código Postal 28029), en calidad de Consejero Delegado de la compañía en virtud de las facultades que ostenta y que constan expresadas en la escritura pública otorgada el día 28 de julio de 2023 ante el Notario de Madrid D. Pedro José Bartolomé con número 1517 de su protocolo.

Y de otra parte, **D. Josep Martínez**, en nombre y representación de **SABA APARCAMIENTOS, S.A.**, (en lo sucesivo SABA), con NIF: A-08197931, y domicilio social en Barcelona, Avenida Parc Logistic, num. 22-26 (08040 Barcelona) inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona el 15 de enero de 1966, folio 150, tomo 1422, libro 867, Sección 2ª hoja 11061, inscripción 1ª, en calidad de persona física representante del Administrador de Saba Aparcamientos S.A, la sociedad Saba Infraestructuras, S.A., en virtud de la escritura otorgada ante la Notario de Barcelona Dña. María Armas, en fecha 16 de mayo de 2024, con el número 672 de su protocolo.

Ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria para la suscripción del acuerdo plasmado en el presente documento y a tal efecto

## EXPONEN

- I. Que con fecha 14 de julio de 2014, METRO convocó un concurso de explotación de bienes y derechos patrimoniales para la explotación del aparcamiento de la estación de Nuevos Ministerios de la red del ferrocarril metropolitano madrileño.
- II. Que tras la tramitación de la licitación nº 6011400170, con fecha 30 de octubre de 2014 se adjudicó el contrato a la empresa SABA.
- III. Que el 28 de noviembre de 2014, la Partes suscribieron el contrato nº 7214001146 para la explotación del aparcamiento público de la estación de Nuevos Ministerios (el “**contrato de explotación**”).

- IV. Que el objeto del contrato de explotación, conforme a lo recogido en su estipulación PRIMERA, es la cesión por parte de METRO a SABA de la gestión y explotación, a riesgo y ventura de éste, del aparcamiento situado en una zona anexa a la estación de Nuevos Ministerios.
- V. Que el apartado 20 del Pliego de Condiciones Particulares por el que se rige el contrato de explotación (en adelante PCP) bajo el epígrafe “Modificación prevista del presente pliego”, señala que *“Anexo al aparcamiento que prevé para su explotación el presente pliego se encuentra un aparcamiento en bruto que el adjudicatario podrá, a su elección, poner en funcionamiento previo cumplimiento de cuantos requisitos, tramites y obligaciones fueran legalmente necesarios y en los términos previstos en el presente apartado”* estableciéndose para dicho supuesto una renovación del periodo de explotación del aparcamiento completo y un nuevo importe del canon, en los términos que se prevén, que se abonaría para las plazas del aparcamiento ya construido y del aparcamiento en bruto que se llegase a habilitar, el cual se actualizará de conformidad con lo previsto por el apartado 22 del propio PCP.
- VI. Que el 7 de mayo de 2024, SABA comunicó a METRO el comienzo de las obras para la adecuación del “aparcamiento en bruto” recogido en el mencionado apartado 20 del PCP.
- VII. Que una vez SABA ha comunicado a METRO su interés de puesta en explotación del aparcamiento en bruto en el que se han añadido 31 nuevas plazas adjuntando, con fecha 13 de mayo de 2025, la licencia y/o autorización para su funcionamiento, ambas partes formalizan la modificación del contrato de explotación - estipulaciones Cuarta y Séptima- relativas a la duración del contrato y al canon y forma de pago, todo ello de conformidad con lo previsto en los citados apartados 20 y 22 del PCP.

Por todo ello, las Partes acuerdan suscribir el presente documento de novación modificativa del contrato de explotación nº 7214001146 (“novación modificativa”) que se regirá por las siguientes:

## CLÁUSULAS

### **PRIMERA. Modificación del contrato.**

Según lo establecido en el apartado 20 del PCP que rige el contrato nº 7214001146 suscrito por METRO y SABA (contrato de explotación), habiéndose cumplido los requisitos y trámites establecidos, queda activada la explotación del aparcamiento en bruto, anexo al aparcamiento actual, con 31 nuevas plazas y la modificación de las condiciones

económicas y de vigencia del contrato que, de conformidad con dicho apartado del PCP y en los términos que se recogen, lleva aparejada la misma.

**SEGUNDA. Validez de las estipulaciones del Contrato de Explotación.**

Todas las estipulaciones del contrato de explotación se mantendrán plenamente válidas y eficaces entre las Partes, salvo en lo expresamente modificado a través del presente documento de novación modificativa.

**TERCERA. Modificación de la cláusula Cuarta del contrato de explotación (Condiciones económicas).**

La cláusula cuarta del contrato de Explotación se sustituye por la siguiente redacción:

“CUARTA.- CANON Y FORMA DE PAGO

Canon fijo:

Como contraprestación por la atribución del derecho a explotar el aparcamiento y en aplicación de lo previsto por los apartados 2, 20 y 22 del PCP, el canon fijo a abonar por SABA a METRO será el siguiente:

- Desde el 13 de noviembre de 2025, el nuevo canon fijo, tanto para las plazas del aparcamiento inicial como las nuevas plazas del aparcamiento en bruto que se han habilitado, será de 655,32€/plaza/año (actuales y habilitadas), independientemente del número de las plazas puestas en explotación. Se abonará el máximo de plazas consideradas para esta opción de explotación que es de 50 plazas más las 142 ejecutadas en la parte construida inicialmente.

Tal y como se recoge en el PCP (apartados 20 y 22), este precio se ha actualizado con la variación del IPC experimentada entre la fecha de la firma del contrato y el inicio de la puesta en explotación del aparcamiento en bruto, según los índices publicados en el Instituto Nacional de Estadística (INE) y seguirá actualizándose anualmente en los términos del apartado 22 del PCP.

En consecuencia, SABA se obliga a abonar a METRO, por la explotación del aparcamiento de Nuevos Ministerios el siguiente canon fijo:

Un canon fijo mensual de 10.485,12€/mes (DIEZ MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS con DOCE CÉNTIMOS), más el I.V.A. correspondiente. Por lo que el nuevo canon mínimo garantizado anual del contrato de explotación pasará a ser el que sigue:

CANON FIJO ANUAL POR PLAZA	CANON FIJO ANUAL	NÚMERO DE MESES	TOTAL CANON MENSUAL
655,32€/plaza/año	125.821,44 €	12	10.485,12 €

Dicho canon se incrementará anualmente, de conformidad con lo previsto en la estipulación QUINTA de este contrato.

- Hasta el 12 de noviembre de 2025, SABA seguirá abonando tanto por las plazas del aparcamiento construido inicialmente como las nuevas plazas habilitadas en el aparcamiento en bruto, el canon plaza/año que venía abonando hasta ahora.

Canon variable:

Adicionalmente al abono de este canon fijo anual, SABA estará obligado a abonar a METRO un canon variable cuyo importe será el siguiente:

- 3% del total de ingresos brutos de explotación, siempre y cuando este importe supere los 622.556,05€/año (importe actualizado con las variaciones del IPC según estipulación quinta del contrato). Los ingresos brutos de explotación incluirán la explotación de plazas, y los posibles servicios adicionales y actividades que SABA haya implantado o decida implantar en el aparcamiento y que le permita la normativa vigente en la materia.

El abono del canon variable, excluidos los impuestos, tributos y gravámenes que pudieran resultarle aplicables, se realizará de forma anual y su abono se producirá dentro de los (30) treinta días naturales posteriores a la finalización del año fiscal mediante transferencia bancaria en la cuenta bancaria que METRO comunicará al efecto SABA

Para ello, SABA remitirá a METRO en el plazo de (10) diez días a contar desde el final de cada año fiscal, una comunicación relativa al importe total de los ingresos brutos de explotación, precisando si supera o no el montante de 622.556,05€ al año. Si dicho importe superase los 622.556,05€ anuales, METRO remitirá en el plazo máximo de 5 días la correspondiente factura a SABA para que éste proceda a su pago en el plazo establecido.

Serán por cuenta de SABA todos los gastos, impuestos y tributos que se originen como consecuencia del uso y funcionamiento del aparcamiento y, por ejemplo los siguientes, que se enumeran a título informativo y no limitativo: calefacción, climatización y mantenimiento del mismo, energía eléctrica, telefonía interior y comunicaciones en general, agua, limpieza, gastos de funcionamiento, conservación, mantenimiento y reparación de instalaciones, seguros, honorarios de administración, vigilancia, etc. También soportará, en la proporción correspondiente, las tasas, contribuciones, arbitrios y otros tributos que graven las instalaciones afectas al aparcamiento, así como su actividad

incluyendo la tasa de recogida de basuras y la de paso de carruajes, con expresa inclusión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El pago de los gastos que se originen como consecuencia del uso y funcionamiento del aparcamiento se realizará desde el momento en que se inicie la explotación del aparcamiento o desde el momento en que, en su caso, SABA disponga y se sirva de los diferentes servicios y suministros que originen dichos gastos, si esta última fecha fuese anterior.

La tarifa media de referencia que aplicará SABA es de 0,072909€/minuto, IVA incluido (última tarifa actualizada de 2025). Este importe se actualizará como mínimo anualmente con el Índice General Nacional Interanual de Precios al Consumo (IPC). Para los incrementos de tarifa superiores al IPC, SABA solicitará la correspondiente autorización a METRO DE MADRID. SABA podrá implementar un esquema tarifario variable, en función del nivel de ocupación del aparcamiento y/o condiciones de mercado, respetando siempre que la tarifa media real (de cada año fiscal) no exceda la tarifa media de referencia.

#### **CUARTA. Modificación de la Cláusula séptima del Contrato de Explotación (Prórroga).**

La cláusula séptima del contrato de Explotación se sustituye por la siguiente redacción:

“SÉPTIMA.-VIGENCIA, DURACIÓN Y PRORROGA.

Una vez SABA ha presentado a METRO la licencia y/o autorización para el funcionamiento del parking en bruto, la nueva vigencia del contrato pasa a ser de 15 años a contar desde la fecha en que se ha aportado a METRO dicha licencia (12 de mayo de 2040).

Una vez transcurrido el nuevo periodo de explotación de 15 años más, el contrato no admitirá ninguna otra prórroga, por lo que quedará extinto definitivamente el 12 de mayo de 2040

#### **QUINTA. Integridad.**

El Contrato de Explotación y la novación modificativa articulada a través del presente documento, deberán interpretarse como una única obligación a todos los efectos.

A excepción de las modificaciones expresamente acordadas por el presente documento, el Contrato de Explotación deberá entenderse plenamente vigente y eficaz en todos sus términos.

**SEXTA. Ley aplicable.**

La presente adenda, y el contrato que modifica se rigen por el derecho español.

**SÉPTIMA. Jurisdicción.**

Será de aplicación lo dispuesto en la estipulación decimoséptima del contrato de explotación

Todo lo que antecede concuerda con la verdadera voluntad de las partes intervinientes en este acto, quienes, en prueba de conformidad, firman el presente documento.

**Fdo.: D. Ignacio Vázquez Casavilla**

Metro de Madrid, S.A.

**Fdo.: D. Josep Martínez Vila**

SABA APARCAMIENTOS S.A.

El presente documento, emitido a efectos de cumplimiento de obligaciones en materia de transparencia, es copia fiel del original, en el que constan las firmas auténticas y completas de las personas firmantes.

En el cumplimiento de las obligaciones de protección de datos personales, no constan en esta copia datos identificativos adicionales a nombre y apellidos.